Keat-Keat Sdn Bhd lwn Acmar Development (M) Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — SAMAN PEMULA NO MT3–24–603 TAHUN 2005
ROSNAINI SAUB PK
30 JULY 2007

Undang-Undang Tanah — Halangan dalam urusan tanah — Kaveat — Kaveat persendirian — Penamatan perjanjian usaha sama — Terdapat satu kaveat yang lebih awal yang telah dibatalkan oleh plaintif — Kaveat kedua bersandarkan kepada alasan yang sama seperti kaveat yang terdahulu dimasukkan oleh defendan — Sama ada defendan boleh berbuat demikian

Plaintif memohon, antara lain, kaveat persendirian defendan ke atas tanah-tanah kepunyaan plaintif dipotong atau dibatalkan. Permohonan plaintif ini dibuat di bawah s 327(1) Kanun Tanah Negara ('KTN'). Plaintif juga seterusnya memohon perintah melarang defendan memasukkan sebarang kaveat lanjut ke atas tanah-tanah berkenaan dan memohon ganti rugi ditaksirkan bagi menentukan jumlah ganti rugi yang perlu dibayar oleh defendan. Plaintif telah memasuki satu perjanjian usaha sama bertarikh 21 Mac 1995 dengan pihak defendan untuk memajukan tanah-tanah tersebut. Plaintif mendakwa bahawa pihak defendan telah memungkiri perjanjian usaha sama tersebut dan melalui surat peguamnya memaklumkan kepada defendan tentang penamatan perjanjian tersebut. Sebelum itu, pada 6 Disember 2000 pihak defendan telah pun memasukkan satu kaveat persendirian ('kaveat terdahulu') dan atas permohonan plaintif yang dibuat pada 4 September 2002, pejabat tanah telah membatalkan atau memotong kaveat defendan yang terdahulu tersebut. Defendan mendakwa tidak menyedari akan permohonan pihak plaintif tersebut. Defendan juga mempertikaikan penamatan perjanjian usaha sama yang dibuat oleh plaintif. Pada 25 Februari 2003 pihak defendan telah memasukkan kaveat persendirian yang kedua ke atas tanah-tanah plaintif. Ini membawa kepada persoalan sama ada defendan boleh berbuat sedemikian?

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif:

(1) Adalah tidak dipertikaikan oleh defendan bahawa alasan kemasukan kaveat tersebut adalah sama seperti kaveatnya yang terdahulu. Adalah juga jelas bahawa pembatalan atau pemotongan kaveat defendan yang terdahulu tersebut dibuat oleh pejabat tanah menurut s 326(3) KTN. Oleh itu mahkamah berpendapat s 329(2) KTN adalah terpakai di sini dan pejabat tanah tidak sepatutnya menerima kemasukan kaveat tersebut (lihat perenggan 7).

(2) Defendan sepatutnya membawa satu tindakan spesifik mencabar pemotongan atau pembatalan kaveatnya yang terdahulu tersebut dan bukan mencabarnya di dalam tindakan plaintif di sini. Tindakan defendan memilih untuk

memasukkan kaveat yang baru setelah menyedari kaveat terdahulunya telah dibatalkan adalah 'misconceived in law'. Seksyen 329(3) KTN adalah jelas dan defendan tidak boleh sewenang-wenangnya memasukkan kaveat yang baru dengan bersandarkan kepada alasan yang sama seperti kaveat yang terdahulu. Maka atas alasan ini sahaja sudah memadai bagi permohonan plaintif di sini dibenarkan (lihat perenggan 8–9).

(3) Walaupun defendan mempertikaikan penamatan perjanjian usaha sama yang dibuat oleh plaintif, bagaimanapun sehingga ke saat ini defendan masih tidak mengambil apa-apa tindakan undang-undang terhadap plaintif dalam perkara ini. Adalah 'trite law' bahawa defendan perlulah segera mengambil tindakan bagi menguatkuasakan haknya dan sebarang kelewatan berbuat sedemikian akan menyebabkan keperluan untuk mempertahankan kaveat yang dimasukkannya itu menjadi lemah (lihat perenggan 12); *Hew Sook Ying v Hiw Tin Hee* [1992] 2 MLJ 189 dirujuk.

(4) Tuntutan defendan terhadap plaintif, jika pun ada, adalah lebih bersifat kehilangan kewangan atau 'monetary loss', iaitu plaintif telah dikatakan secara salah menamatkan perjanjian usahasama tersebut. Kehilangan kewangan tidak boleh dianggap sebagai 'caveatable interest' (lihat perenggan 13).

[English summary

The plaintiff applied for, inter alia, the private caveat of the defendant on the land belonging to the plaintiff be cancelled and removed. The plaintiff's application was made pursuant to s 327(1) of the National Land Code ('NLC'). The plaintiff also applied for an order prohibiting the defendant from entering any further caveat on the said land and damages to be assessed to ascertain the damages to be paid by the defendant. The plaintiff had entered into a joint venture agreement dated 21 March 1995 with the defendant to develop the said land. The plaintiff alleged that the defendant breached the said joint venture agreement and vide a letter from its solicitor informed the defendant of the termination of the said agreement. Before that, on 6 December 2000, the defendant had entered a private caveat ('the earlier caveat') and upon the plaintiff's application made on 4 September 2002, the land office cancelled or removed the earlier caveat. The defendant alleged that it was not aware of the plaintiff's application. The defendant also disputed the termination of the joint venture agreement by the plaintiff. On 25 February 2003 the defendant entered a second private caveat on the plaintiff's land. This gave rise to the issue whether the defendant was entitled to do so?

Held, allowing the plaintiff's application with costs:

(1) It was not disputed by the defendant that the grounds for the entry of the caveat was the same as the earlier caveat. It was also clear that the cancellation or removal of the defendant's earlier caveat was made by the land office pursuant to s 326(3) of the NLC. Therefore the court was of the opinion that s 392(2) of the NLC was applicable here and the land office should not have accepted the said entry to the caveat (see para 7).

(2) The defendant should have had brought specific act to challenge the cancellation or removal of its earlier caveat and not challenged it in this action by the plaintiff. The conduct of the defendant who chose to enter a new caveat after it realized the earlier caveat was cancelled was misconceived in law. Section 329(3) of the NLC was clear and the defendant could not wantonly enter a new caveat based on the same grounds as the earlier caveat. Hence on this ground alone it was sufficient to allow the plaintiff's application (see paras 8–9).

(3) Even though the defendant disputed the termination of the joint venture agreement by the plaintiff, however to this day the defendant had failed to bring any action in law against the plaintiff in this matter. It was trite law that the defendant should have immediately brought an action to enforce its rights and any delay to do so would weaken the defendant's case for an entry of its caveat (see para 12); *Hew Sook Ying v Hiw Tin Hee* [1992] 2 MLJ 189 referred.

(4) The defendant's claim against the plaintiff, if any, was more for monetary loss, ie that the plaintiff was said to have wrongfully terminated the said joint venture agreement. The monetary loss could not be assumed as a caveatable interest (see para 13).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai kaveat, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 3480–3824.

Kes-kes yang dirujuk

Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan [1979] 2 MLJ 212 (dirujuk)
Hew Sook Ying v Hiw Tin Hee [1992] 2 MLJ 189 (dirujuk)
Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng [1995] 1 MLJ 719 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara ss 326(3), 327(1}, 329(2), (3)

Mary Anne (PH Lee & Partners) bagi pihak plaintif.
R Prabhakaran (R Kengadharan & Co) bagi pihak defendan.

Rosnaini Saub PK:

[1] Melalui saman pemula ini, plaintif memohon, antara lain, kaveat persendirian Perserahan No 6675/2003 ('kaveat tersebut') yang dimasukkan oleh defendan ke atas tanah-tanah kepunyaan plaintif pada 25 Februari 2003 dipotong atau dibatalkan. Permohonan plaintif ini dibuat di bawah s 327(1} Kanun Tanah Negara ('KTN'). Plaintif juga seterusnya memohon perintah melarang defendan memasukkan sebarang kaveat lanjut ke atas tanah-tanah berkenaan dan memohon ganti rugi ditaksirkan bagi menentukan jumlah ganti rugi yang perlu dibayar oleh defendan.

[2] Plaintif adalah pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut dan dengan itu menurut kes terkenal, *Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212, jelas

merupakan seorang yang terkilan dengan kewujudan kaveat tersebut. Justeru itu plaintif boleh membuat permohonan ini di bawah s 327(1) KTN. A

[3] Plaintif telah memasuki satu perjanjian usahasama bertarikh 21 Mac 1995 dengan pihak defendan untuk memajukan tanah-tanah tersebut yang dahulu dipegang di bawah geran CT 2661, Lot No 6513, Mukim Kapar, Daerah Klang. Plaintif mendakwa bahawa pihak defendan telah memungkiri perjanjian usahasama tersebut dan melalui surat peguamnya memaklumkan kepada defendan tentang penamatan perjanjian tersebut. B

[4] Sebelum itu, pada 6 Disember 2000 pihak defendan telah pun memasukkan satu kaveat persendirian ('kaveat defendan yang terdahulu') dan atas permohonan plaintif yang dibuat pada 4 September 2002, pejabat tanah telah membatalkan atau memotong kaveat defendan yang terdahulu tersebut. Permohonan plaintif memotong kaveat defendan yang terdahulu itu dibuat melalui Borang 9 KTN, iaitu menurut s 326 KTN. Untuk makluman, Borang 9 tersebut kini dikenali sebagai Borang 19H. C D

[5] Defendan mendakwa tidak menyedari akan permohonan pihak plaintif tersebut. Defendan juga mempertikaikan penamatan perjanjian usahasama yang dibuat oleh plaintif. Pada 25 Februari 2003 pihak defendan telah memasukkan kaveat tersebut ke atas tanah tersebut. E

[6] Ini bermakna kaveat tersebut merupakan kaveat persendirian yang kedua yang telah dimasukkan oleh defendan ke atas tanah-tanah plaintif. Ini membawa kepada persoalan sama ada defendan boleh berbuat sedemikian? Ini adalah kerana s 329(2) KTN memperuntukkan bahawa jika mana-mana kaveat telah dipotong oleh pejabat tanah di bawah s 326(3) KTN, maka pejabat tanah hendaklah tidak melayan permohonan kemasukan kaveat yang baru yang diasaskan kepada alasan atau tuntutan yang sama. Dengan lain perkataan, seseorang itu tidak boleh memasukkan kaveat baru dengan menggunakan alasan yang sama seperti kaveatnya yang terdahulu. F G

[7] Adalah tidak dipertikaikan oleh defendan bahawa alasan kemasukan kaveat tersebut adalah sama seperti kaveatnya yang terdahulu. Adalah juga jelas bahawa pembatalan atau pemotongan kaveat defendan yang terdahulu tersebut dibuat oleh pejabat tanah menurut s 326(3) KTN. Oleh itu saya berpendapat s 329(2) KTN adalah terpakai disini dan pejabat tanah tidak sepatutnya menerima kemasukan kaveat tersebut. H

[8] Saya tidak dapat menerima hujah peguam defendan bahawa oleh kerana defendan tidak mengetahui bahawa kaveat defendan yang terdahulu telah dibatalkan, maka defendan berhak memasukkan kaveat tersebut. Saya berpendapat bahawa defendan sepatutnya membawa satu tindakan spesifik mencabar pemotongan atau pembatalan kaveatnya yang terdahulu tersebut dan bukan mencabarnya di dalam tindakan plaintif di sini. Tindakan defendan memilih untuk memasukkan kaveat yang baru setelah menyedari kaveatnya yang terdahulu dibatalkan adalah "misconceived in law". I

[9] Seksyen 329(3) KTN adalah jelas dan defendan tidak boleh sewenang-wenangnya memasukkan kaveat yang baru dengan bersandarkan kepada alasan yang sama seperti kaveat yang terdahulu. Maka atas alasan ini sahaja sudah memadai bagi permohonan plaintif di sini dibenarkan.

[10] Bagaimanapun saya tetap mempertimbangkan alasan-alasan yang dikemukakan oleh defendan bagi menyokong kemasukan kaveat tersebut. Alasan-alasan ini terkandung di dalam Borang 19B KTN, iaitu Borang Permohonan Memasukkan Kaveat Persendirian, dan Surat Akuan yang diikrarkan oleh pengarah defendan bertarikh 25 Februari 2002 untuk menyokong kemasukan kaveat tersebut — eksh TC-5 dan TC-6 afidavit plaintif.

[11] Peruntukan berkenaan permohonan memasukkan kaveat persendirian adalah di bawah s 323 KTN. Terdapat kes-kes autoriti yang bernas yang telah mengariskan dengan jelas tentang skop s 323(1) KTN — iaitu tentang siapakah yang boleh memasukkan kaveat persendirian dan apakah jenis kepentingan yang boleh dikaveatkan. Kes-kes tersebut termasuklah kes *Eng Mee Yong* dan *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng* [1995] 1 MLJ 719.

[12] Di dalam kes ini, defendan mempertikaikan penamatan perjanjian usahasama yang dibuat oleh plaintif dan telah pun memasukkan kaveat tersebut pada 25 Februari 2003. Walau bagaimanapun sehingga ke saat ini defendan masih tidak mengambil apa-apa tindakan undang-undang terhadap plaintif dalam perkara ini. Adalah "trite law" bahawa defendan perlulah segera mengambil tindakan bagi menguatkuasakan haknya dan sebarang kelewatan berbuat sedemikian akan menyebabkan keperluan untuk mempertahankan kaveat yang dimasukkannya itu menjadi lemah — lihat kes *Hew Sook Ying v Hiw Tin Hee* [1992] 2 MLJ 189.

[13] Seterusnya, saya juga berpendapat tuntutan defendan terhadap plaintif, jika pun ada, adalah lebih bersifat kehilangan kewangan atau "monetary loss", iaitu plaintif telah dikatakan secara salah menamatkan perjanjian usahasama tersebut. Kehilangan kewangan tidak boleh dianggap sebagai "caveatable interest".

[14] Oleh itu kesimpulannya ialah saya mendapati bahawa defendan tidak mempunyai apa-apa kepentingan yang boleh dikaveatkan ke atas tanah-tanah plaintif. Dengan itu juga maka adalah wajar kaveat tersebut dipotong atau dibatalkan.

[15] Saya juga berpendapat adalah wajar bagi mahkamah ini memberikan kepada plaintif perintah larangan ke atas defendan supaya tidak memasukkan lagi apa-apa kaveat ke atas tanah-tanah tersebut memandangkan terdapat kecenderungan defendan memasukkan kaveat secara berulang. Akhir sekali saya juga memerintahkan satu taksiran ganti rugi ditetapkan di hadapan pendaftar bagi mentaksirkan kerugian

yang dialami oleh plaintif akibat kemasukan kaveat tersebut. Ini adalah selaras dengan s 329(1) KTN. Permohonan plaintif dengan ini dibenarkan dengan kos.

Permohonan plaintif dibenarkan dengan kos.

Reported by Sally Kee